

Pak armoede en slechtste huizen in één klap aan

OPINIE De beloftes van Parijs en de situatie van huurders: goede redenen om nu direct sociale woningen te verduurzamen, zegt Woonbond-directeur Ronald Paping.

Samen met andere ondertekenaars van het klimaatakkoord van Parijs staat Nederland voor de grote uitdaging om de CO₂-uitstoot drastisch te beperken. Dat betekent een enorme opgave voor de gebouwde omgeving. Alle gebouwen, kantoren en huizen moeten uiterlijk in 2050 CO₂-neutraal zijn.

In de sociale woningbouw is veel winst te boeken. Het is niet de vraag óf woningen grootschalig verduurzaamd moeten worden maar wanneer en hoe. Naast de verduurzaming is er nog een reden om deze slag te maken. Bijna een miljoen sociale huurwoningen zijn slecht geïsoleerde, oncomfortabele huizen. Tochtige woningen, vaak met schimmel, die voor gezondheidsproblemen bij bewoners zorgen. Alle reden om deze huizen met de slechtste energiekwaliteit (labels E, F en G) eerst aan te pakken.

Maar ook Europese regelgeving geeft aanleiding hier snel werk van te maken. Begin 2017 is de richtlijn Energieprestatie van gebouwen herzien. EU-lidstaten moeten een aanpak ontwikkelen tegen energiearmoede. Het gaat hier om mensen die na de uitgaven aan huur en basale levensbehoeften te weinig geld overhouden voor de kachel, of om te douchen. Dit speelt vooral bij mensen met lage inkomens in woningen die zo lek zijn als een mandje.

De woonlasten zijn het afgelopen decennium voor sociale huurders in Nederland veel te sterk gestegen, zodat honderdduizenden mensen niet meer rond kunnen komen. Ze zijn geconfronteerd met steeds stijgende huren en daar komt straks een toename van energielasten door een hogere energiebelasting bij. Huurders van een onzuinige woning zullen tegen hogere stookkosten oplopen, terwijl ze zelf niets kunnen doen aan de energiekwaliteit.

Meer comfort

Dat is niet uit te leggen en funest voor het draagvlak. Het is dus de hoogste tijd dat het roer omgaat en huurders gaan profiteren van verduurzaming. De energietransitie moet een rechtvaardige transitie zijn. Eerder onderzoek van Milieudefensie en de Woonbond liet zien dat daar nu geen sprake van is. Lage inkomens profiteren nauwelijks van klimaatbeleid maar leveren wel een onevenredige bijdrage. Dat moet anders.

Bij verduurzaming van huurwoningen moeten we een nieuw uitgangspunt hanteren. Huurders moeten erop vooruitgaan, in comfort én woonlasten. Er zijn enkele mogelijkheden.

Verhuurders, zoals woningcorporaties, betalen aan het Rijk een heffing op hun sociale woningbezit. Wanneer ze investeren in verduurzaming, geeft het kabinet een korting op deze verhuurdersheffing. De sociale verhuurders zouden het totale kortingsbedrag op die heffing voor deze kabinetsperiode (250 miljoen euro) volledig kunnen inzetten om de slechte labels uit te bannen.

Tegelijkertijd kunnen de woonlasten van de huurders omlaag door de (mogelijke) huurstijging na renovatie te begrenzen tot bijvoorbeeld de helft van het bespaarde bedrag op de energierekening. Dat is in feite een aangescherpte waarborg die bij ingrijpende renovaties wel vaker wordt gebruikt om woonlasten te beperken.

Enorme prikkel

Nog beter zou zijn om de totale verhuurdersheffing in te zetten voor verduurzaming in combinatie met lagere woonlasten voor de bewoners; te denken valt aan minimaal 10 procent verlaging van de totale woonlasten. Door de totale opbrengst van de heffing hiervoor in te zetten kunnen verhuurders miljarden extra investeren.

Een radicaler voorstel is om de verhuur van woningen met de slechte labels simpelweg te verbieden. Stel dat nog dit jaar begonnen wordt met een verhuurverbod voor woningen met een energielabel G (de slechtste woningen). Het gaat hier om 101.000 huizen. Zolang de verhuurder de woning niet heeft verbeterd wordt de huur bevroren. En duurt het te lang, dan gaat de huur zelfs omlaag. Dat geeft een enorme prikkel om die slechte woning aan te pakken.

Op deze manier verbeteren de energieprestatie van de woning en het comfort. De lasten voor huurders dalen en we dragen bij aan het behalen van de afspraken van Parijs. De enorme uitdagingen waar we voor staan zijn onvermijdelijk. Maar het is nu zaak deze ook op een eerlijke manier aan te pakken.